Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2024

1 Darstellung des Geschäftsverlaufes

1.1 Bewirtschaftung des Bestandes

Das Geschäftsmodell einer Genossenschaft ist satzungsgemäß die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
Hierbei sollen angemessen Preise für die Überlassung von Wohnraum gebildet werden, wobei bei der Preisfindung die Nachfrage, die Lage der Objekte sowie die Ausstattung der Wohnungen zu berücksichtigen ist.
In unserer Region sind wir ein verlässlicher Partner rund um das Wohnen.
Besonderes Augenmerk legen wir seit einigen Jahren auf die barrierearme Ausstattung unserer Wohnungen, Gebäude und Wohnumfelder. Dies wird auch zukünftig in Bezug auf die Aufwertung unserer Immobilien eine besondere Rolle spielen.

Somit stand die Bewirtschaftung unseres Bestandes an den 6 Standorten des Landkreises Gotha wie in den Vorjahren im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns.
Schwerpunkt der Tätigkeit waren die laufende Bestandsbewirtschaftung, sowie Maßnahmen zur Werterhaltung und – verbesserung der Wohnungen und Häuser.
Besonderes Augenmerk wurde auf die komplexe Sanierung für die Wohngebäude in Wechmar Riedstr. 5-11 mit 24 WE gelegt.
Ein weiterer Schwerpunkt im Jahr 2024 lag in der energetischen Sanierung einzelner Objekte

1.2 Bestandsentwicklung

Zum 31.12.2024 befanden sich 1.332 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft.

Hinzu kommen noch 5 Gewerbeeinheiten.

Den Mitgliedern standen 2024 zur Nutzung

- 6 Gästewohnungen
- ein Gemeinschaftshaus und
- ein Ferienhaus

zur Verfügung.

Die Wohnfläche reduzierte sich auf 76.356 qm auf Grund von Neuvermessung.

1.3 Auslastung des Bestandes und Fluktuation

Am 31.12.2024 waren von den 1.332 Wohnungen 150 nicht vermietet, also 11,62 %.
Zum Jahresende 2023 waren rd. 10,21 % nicht vermietet.
Unser Standort ist von einem Überangebot an Wohnungen geprägt.
Jedoch besteht eine gute Nachfrage nach sanierten barrierearmen Wohnungen.

1.4 Nutzungsgebühr und Erlöse

Die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erreichten 6.141 TEUR.
Darin enthalten sind die Umlagen der Mietnebenkosten, aber auch

- Pachterlöse
- Mieten für Garagen und Stellplätze
- Nutzungsgebühren für Gemeinschaftseinrichtungen.

Aus Leerstand und Durchführung notwendiger Instandsetzungen wurden die Umsätze um 406 TEUR geschmälert.

Die Mietrückstände vor Wertberichtigung erreichten zum Jahresende 36,7 TEUR, das sind 0,78 %, im Vorjahr 1,21 %, des Mietensolls.

Die durchschnittlichen monatliche Sollmiete in der WSG erhöhten sich von 5,01 €/m² Wohnfläche zum 31.12.2023 auf 5,04 €/qm zum 31.12.2024. Die Erhöhung beruht auf angepasste Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen.

1.5 Bestandssanierung, Instandhaltung und Investitionen

Aus dem Instandhaltungsbudget des Jahres 2024 (welches ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert wird) wurden neben der Vielzahl von Kleinreparaturen und Instandhaltungsarbeiten folgende größere Maßnahmen begonnen bzw. fertiggestellt.

Waltershausen	Einbau Zirkulationsleitung - F.-Mehring-Str.19-23 Kanalsanierung – F.-Mehring- Str. 22-26 Dachgeschossdämmung – F.-Mehring-Str. 43-47 Umgest. Außenanlagen – H.-Heine-Str. 52-66
Friedrichroda	umfangreiche Erneuerung der Hzg.- Sanitäranlagen - Rosenau 17 Malerarbeiten Treppenhäuser, Fassadenarbeiten Am Schwarzbach 22-25
Bad Tabarz	Strangsanierung – Am Mönchhof 10 Erneuerung Fallrohre - Am Mönchhof 27/29
Hörselgau	Erneuerung Kesselanlage und Einbau Zirkulation – Str. des Frieden 5-7
Verwaltung	Umfangreiche Zaunerrichtungen (GMH, IB 58)

Investitionen

Der größte Schwerpunkt der Investition lag im Geschäftsjahr 2024 auf die Sanierung der Riedstr. 5-11. Die Kosten für 2024 betrugen insgesamt 1.528,6 TEUR

Der Aufwand für Instandhaltung und Instandsetzung betrug im Geschäftsjahr insgesamt 1.127,2 TEUR.

1.6 Mitgliederentwicklung

Es erfolgten im Geschäftsjahr 83 Neuaufnahmen und 90 Abgänge. Daraus resultiert die Reduzierung des Mitgliederbestandes von 1.376 auf 1.369 zum Jahresende 2024.

An die ausgeschiedenen Mitglieder sowie durch Kündigung einzelner Geschäftsanteile werden nach Feststellung des Jahresabschlusses 91.703,06 € zurückgezahlt.

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug insgesamt 1.575.606,14 €.

1.7 Grundstücksverkehr

Nach langen Verhandlungen mit den potentiellen Käufern konnten in Hörselgau zwei Grundstücke verkauft werden. Zuvor erfolgte für das eine Grundstück noch eine Vermessung in 30 Teilgrundstücke.

1.8 Tätigkeit der Organe, Verwaltung, Serviceabteilung

Die Organe der Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft Waltershausen eG

- Mitgliederversammlung
- Aufsichtsrat und
- Vorstand

sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen in der Behandlung der Sachfragen und durch entsprechende Beratungen und Beschlüsse nachgekommen.

Es fanden eine Mitgliederversammlung, vier gemeinsame Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und sieben Vorstandssitzungen statt. Für alle Beratungen liegen Protokolle vor.

Die Genossenschaft wird von einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorständen vertreten.

In der Verwaltung waren zum Jahresende sechs Mitarbeiter, eine Teilzeitkraft sowie eine Auszubildende beschäftigt.

Die Serviceabteilung war mit sieben Mitarbeitern und eine Teilzeitkraft besetzt.

Die Betreuung der Gemeinschaftseinrichtungen wurde von zwei Teilzeitarbeitskräften abgesichert.

2. Finanzierung

Die Genossenschaft finanziert ihr Anlagevermögen mit langfristigen Kapitalmarkt-darlehen sowie Förderdarlehen der TAB.

Im Jahr 2024 wurden die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt.

Für die Zukunft wird angestrebt, die günstigen Zinskonditionen für die Fortführung der Entschuldungsstrategien zu nutzen.

3. Sozialmanagement

Die Wohnung ist zugleich Sozial- und Wirtschaftsgut. Wohnen steht in der Skala der Bedürfnisse des Menschen mit an vorderster Stelle und ist somit ein fundamentaler Bestandteil des Lebens.

Wir als Genossenschaft streben eine wirtschaftlich, sozial und ökologische Nachhaltigkeit an. Dabei verfolgen wir im Gegensatz zu kurzfristigen Renditebestrebungen vieler Fonds eine langfristig angelegte Renditestrategie bei der Bewirtschaftung an.
Soziale Aspekte rund um die Vermietung von Wohnraum, wie z.B. zusätzliche Angebote für die Mitglieder oder auch der Einsatz des eigenen Regiebetriebes spielen eine wichtige Rolle.
Voraussetzung dafür ist aber immer die entsprechende Wirtschaftskraft eines Unternehmens.
Nur wirtschaftlich starke Unternehmen können auf Dauer ihren Mietern gutes und sicheres Wohnen bieten und darüber hinaus einen Beitrag für die Quartiers- und Stadtentwicklung sowie soziales Engagement leisten.

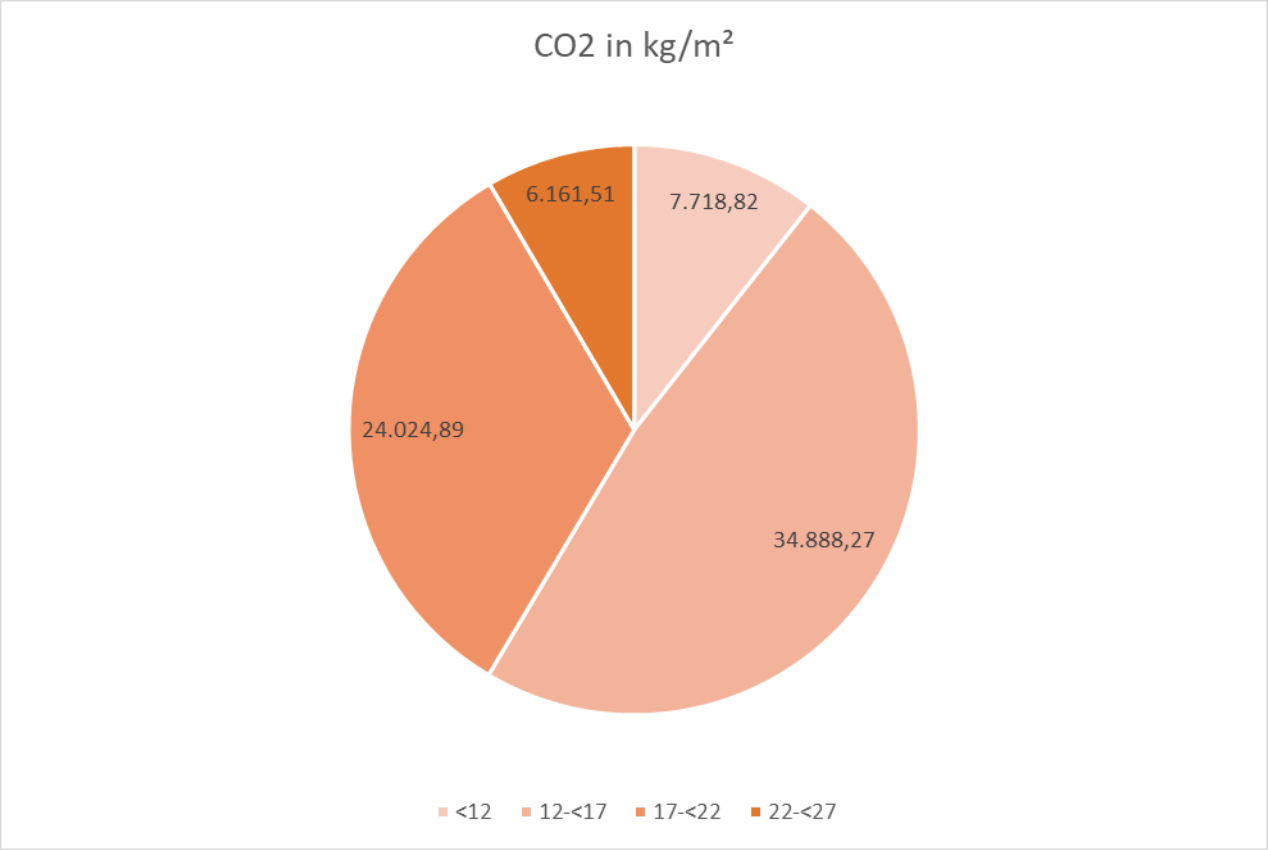
4. Finanzlage

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war das Unternehmen jederzeit in der Lage alle Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Seiten der Dt. Bundesbank wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt. Die Abschlussdaten des Jahres 2023 sowie die weitere Entwicklung des Geschäftsjahres 2024 wurde im Bonitätsbeurteilungsverfahren der Dt. Bundesbank ausgewertet.
Auf Grund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern sind wir nach wie vor der Auffassung, dass das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft hat.

An Hand der mittelfristigen Finanzpläne sind aus heutiger Sicht keine Liquiditätsprobleme erkennbar.

5. CO 2 Monitoring



Quadratmeter	CO2 in kg/m²	Prozent	Anteil WSG
7.718,82	<12	10,60%	0,00%
34.888,27	12-<17	47,93%	10,00%
24.024,89	17-<22	33,00%	20,00%
6.161,51	22-<27	8,46%	30,00%

6. Chancen- und Prognosebericht

Zur Beurteilung von markt- und unternehmensbezogene Risiken existiert im Unternehmen ein Kontrollsystem, um Planabweichungen bzw. Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen. Im Ergebnis wird durch den Vorstand die Entwicklung von ausgesuchten Unternehmenskennziffern regelmäßig ausgewertet.
Nach Einschätzung des Vorstandes bestehen derzeit keine bestandsgefährdeten Risiken für unser Unternehmen.
Darüber hinaus bestehen eine Reihe von entwicklungsbeeinträchtigenden Faktoren, die mittel- und langfristig auf das Unternehmen sowie die Vermietungsbranche wirken.
Die negative demografische Entwicklung mit weiter rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen stellt die größte Herausforderung für unsrer Unternehmen dar.
Neben der Modernisierung von Beständen wird ein weiterer Umbau/Rückbau von Gebäuden mittel- bis langfristig notwendig sein. Im Fokus unserer Planungen bleiben in

naher Zukunft die barrierearme und energieeffiziente Ausstattung unserer Wohnungsbestände.
Auf Grund gestiegener Anforderungen an das Bauen verbunden mit steigenden Baupreisen rechnen wir mit deutlich erhöhtem Finanzbedarf bei der Werterhaltung unserer Immobilien in den nächsten Jahren.

Weiterhin ist die Mietbelastungsquote nicht ganz unerheblich.
Neben der eigentlichen Miete sind vom Mieter auch die kalten Betriebskosten und die Heiz- u. Warmwasserkosten zu tragen, so dass für das Wohnen deutlich mehr als für die eigentliche Wohnraummiete aufgewendet werden muss.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher - bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen ein positives Jahresergebnis erwarten lässt.

Waltershausen, 31.05.2025